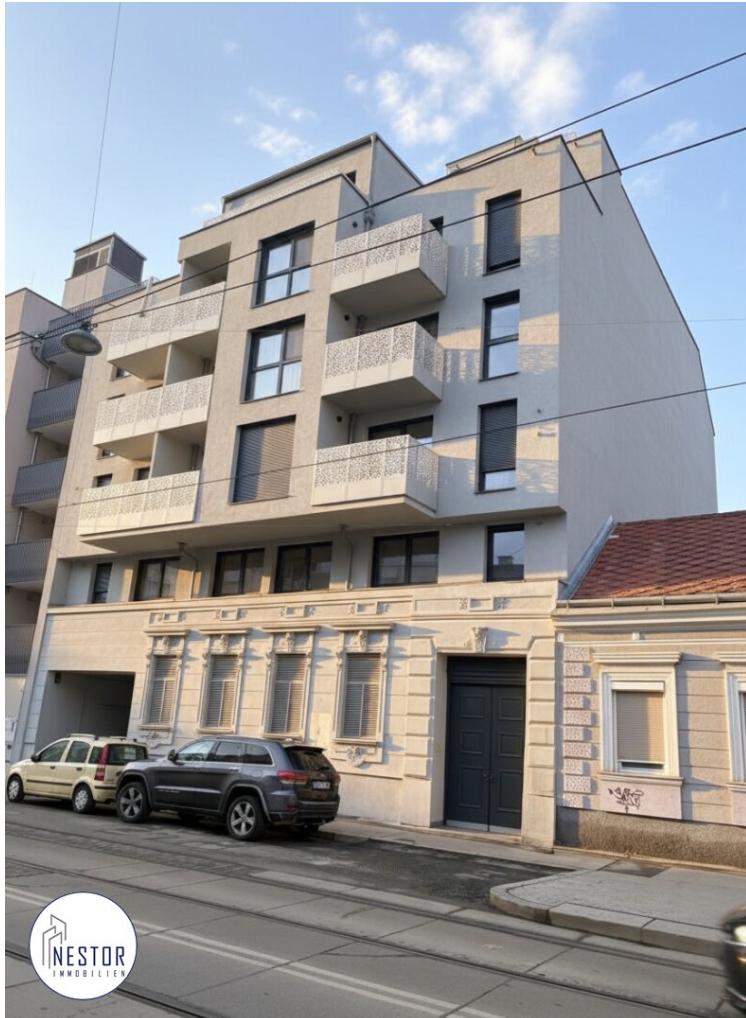


## **Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon – U1 Kagraner Platz**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5641**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen für weit  
Verfügung.

Wichtigstermin zur











# Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Balkon** – **U1-Nähe** & Innenhoflage im 4. Stock

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in Ihrer neuen Mietwohnung – einer modernen 2-Zimmer in ausgezeichneter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks (Donaustadt).

Diese im Jahr 2024 errichtete Wohnung befindet sich im 4. Stock eines hochwertigen Neubaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre sowie eine ruhige Innenhoflage mit Grünblick.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den idealen Mix aus Komfort, moderner Ausstattung und urbaner Infrastruktur.

Die U1-Station Kagraner Platz ist in nur ca. 9 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentren, Apotheke, Post und Gastronomie sind bequem erreichbar.

## Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 27,22 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon. Die moderne Einbauküche ist mit Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Zimmer (ca. 18,11 m<sup>2</sup>) mit ausreichend Platz für Doppelbett und Stauraum.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattetes Badezimmer (ca. 4,66 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschine.

- **Separates WC:** Praktisch getrenntes WC.
- **Vorraum:** Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.
- **Gang**
- **Außenfläche:** Balkon mit Grünblick in ruhige Innenhoflage.

#### **Highlights der Immobilie:**

- Neubau 2024
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Waschmaschine vorhanden
- Getrenntes Badezimmer & WC
- Ruhige Innenhoflage
- Kellerabteil
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Miete: € 1.200,- (inkl. BK)

Mietdauer: 3 bis 5 Jahre

---

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap